

## OPINIÓN

### Acceso a la vivienda: ¿es la UF la única culpable?

Cristián Martínez  
Ingeniero Comercial,  
Magister en Administración  
de Empresas de IEDE y  
Master de Administración  
de Empresas de la  
Universidad de Lleida

Producto de las distintas complejidades que enfrenta el acceso a las viviendas, la Unidad de Fomento (UF) se ha convertido en una especie de chivo expiatorio para cubrir las múltiples problemáticas que han llevado al escenario actual. Lo cierto es que la realidad es mucho más compleja y no puede reducirse a un simple indicador económico.

La UF ha sido desde hace mucho tiempo, el vehículo de indexación para créditos hipotecarios, pero no es el origen del problema actual en las dificultades de acceso a la vivienda. Desde 2019 a la

fecha, la UF ha experimentado un incremento del 36%, lo que indudablemente impacta el valor de las propiedades. Pero este aumento no es algo al azar, ya que el mercado inmobiliario actual, es un ecosistema en el que confluyen distintas variables.

Recientes estudios muestran que las familias chilenas requieren en promedio 11,4 años ahorrando su sueldo íntegramente para acceder a una vivienda. Más alarmante aún: la proporción de familias propietarias ha descendido del 65% en 2011 al 57% en este 2024, posicionándonos como el país de la OCDE con la caída más pronunciada en este indicador.

En su gran mayoría de las compras de propiedades se realizan mediante créditos hipotecarios. Las tasas de interés, que anteriormente rondaban el 2%, hoy superan el 4%. Este incremento no es gratuito, sino consecuencia directa de la inestabilidad económica, los retiros previsionales, la volatilidad política y el riesgo país.

Asimismo, la oferta de proyectos inmobiliarios está experimentando una contracción significativa. Menos proyectos en desarrollo generan un desequilibrio entre oferta y demanda, presionando inevitablemente los precios al alza.

El ticket promedio de las propiedades ha mutado dramática-

mente. De un rango entre 2 mil y 4 mil UF, hoy oscilan entre 3 mil y 6 mil UF. Este incremento no es simplemente especulativo, sino que responde a una serie de factores: aumento en costos de construcción, encarecimiento del suelo, materiales, mano de obra y seguridad.

Frente a este panorama, es fundamental explorar alternativas pragmáticas. Las familias pueden considerar complementar rentas entre varios integrantes para acceder a una propiedad, diseñar estrategias que faciliten mayores porcentajes de pie, y aprovechar ofertas de inmobiliarias que buscan liquidar su stock.

La UF no es el problema, es apenas un instrumento. La solución no está en estigmatizar un indicador, sino en comprender y abordar los múltiples factores que configuran nuestra realidad inmobiliaria.

La verdadera complejidad radica en combatir la inestabilidad económica, la inflación persistente y un mercado inmobiliario que requiere intervenciones estructurales. En el mundo ideal, lo sensato sería poder repensar integralmente la política habitacional, trascendiendo la mera facilitación de créditos, para construir un ecosistema que garantice el acceso real a la vivienda para aumentar el número de propietarios.